ENG EE EE

lwn.

HEW AH CHOO & KES YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MUAR
ZAINAL AZMAN ABDUL AZIZ H
[GUAMAN SIVIL NO: 22NCVC-140-11-2012
& 22NCNC-47-2012]
26 FEBRUARI 2014

KONTRAK: *Penamatan - Notis penamatan - Kesahan - Notis penamatan perjanjian jual beli oleh pemaju kepada pembeli - Notis bertulis 14 hari - Sama ada notis penamatan mematuhi peruntukan perjanjian jual beli - Sama ada pemaju sengaja melanggar peruntukan perjanjian jual beli - Sama ada plaintif dinafikan hak untuk meneruskan pembelian hartanah*

Plaintif telah memasuki suatu perjanjian jual beli ('PJB') dengan pemaju, Bersatu-BHV Sdn Bhd ('pemaju') dengan harga yang dipersetujui sebanyak RM425,000. Plaintif telah mendapatkan pinjaman berjumlah RM364,000 daripada bank untuk membiayai pembelian hartanah tersebut dan telah menjelaskan perbezaan antara kemudahan pinjaman dan harga belian sebanyak RM61,000 kepada pemaju. Pihak bank kemudiannya telah membuat pindaan kepada jumlah pinjaman asal sebanyak RM364,000 kepada RM630,000 yang menyebabkan lebihan jumlah RM4,000 yang perlu dibayar oleh plaintif kepada pemaju. Walau bagaimanapun, cubaan plaintif berkali-kali untuk membayar jumlah tersebut gagal kerana pemaju enggan menerima jumlah RM4,000 sebaliknya meminta lebihan sebanyak RM172,750 daripada plaintif. Oleh kerana pemaju enggan menerima wang pembayaran sebanyak RM4,000 secara tunai, plaintif telah menyerahkan cek melalui kurier keapda defendan pada 8 Mac 2011. Pemaju kemudiannya, melalui surat bertarikh 26 Februari 2011, telah menamatkan PJB secara unilateral dan pada 9 Mac 2011 telah memulangkan cek plaintif. Plaintif mendakwa bahawa pihak pemaju telah dengan sengaja melanggar seksyen 8.02 PJB yang memperuntukkan bahawa pemaju wajib memberikan notis bertulis kepada plaintif. Dengan itu, plaintif telah memulakan tindakan, secara berasingan, terhadap pemaju dan ketua pegawai eksekutifnya yang didakwa terlibat dalam menamatkan PJB antara plaintif dan pemaju.

Diputuskan (membenarkan permohonan plaintif):

(1) Pihak-pihak adalah terikat dengan terma-terma PJB dan di bawah s. 8.02, pemaju harus memberi notis bertulis bagi tempoh 14 hari untuk membuat remedi kepada pemecahan. Walau bagaimanapun, pemaju, melalui notis bertarikh 26 Februari 2011, telah menamatkan PJB dengan serta merta atas alasan bahawa plaintif telah gagal membayar bayaran progresif sebanyak RM172,750. Pemaju telah gagal memberikan tempoh 14 hari kepada plaintif untuk memfailkan permohonan khusus di bawah s. 8.02 dan dengan itu, plaintif telah dinafikan hak untuk membuat remedi kepada apa-apa pemecahan jika ia benar-benar berlaku. (perenggan 16 & 19)

(2) Berdasarkan notis bertarikh 26 Februari 2011, penamatan hanya boleh berlaku pada 12 Mac 2011. Ini bermaksud bahawa PJB masih sah semasa plaintif menyediakan cek sejumlah RM4,000 kepada pemaju pada 9 Mac 2011. Ia juga menunjukkan bahawa pemaju sengaja enggan menerima jumlah RM4,000 tersebut. (perenggan 20 & 21)

(3) Keterangan jelas menunjukkan plaintif telah hadir berkali-kali ke pejabat pemaju untuk membayar jumlah RM4,000 tetapi wakil pemaju telah enggan menerima jumlah tersebut sebaliknya meminta jumlah RM172,750. Pemaju gagal memanggil wakil pemaju tersebut sebagai saksi untuk menafikan keterangan tersebut. Oleh itu, mahkamah membangkitkan s. 114(g) Akta Keterangan 1950 di mana anggapan bertentangan boleh dibuat terhadap pemaju. (perenggan 22 & 23)

(4) Pemaju sememangnya mengetahui tentang perbezaan jumlah pinjaman sebanyak RM4,000 tersebut. Dengan itu, tindakan pemaju meminta jumlah RM172,750 daripada plaintif menunjukkan niat sebenar pemaju untuk tidak mematuhi peruntukan dalam PJB. Plaintif juga, pada setiap masa, bersedia dan akur untuk membuat apa-apa pembayaran kepada pemaju untuk memenuhi syarat-syarat PJB di mana plaintif telah pun mendapat kemudahan pembiayaan daripada bank. Walau bagaimanapun, ia dihalang oleh tindakan pemaju yang enggan menerima jumlah RM4,000 yang merupakan prasyarat untuk pelepasan pinjaman daripada bank. (perenggan 25 & 26)

(5) Atas imbangan kebarangkalian, plaintif telah berjaya mengasaskan tuntutan terhadap defendan. Dengan itu penamatan PJB oleh defendan adalah tidak sah dan terbatal. (perenggan 31)

Kes-kes yang dirujuk:
Takako Sakao v. Ng Pek Yuen & Anor [2010] 1 CLJ 381 FC ***(dirujuk)***
Tan Sin Thew lwn. Rintas Sdn Bhd & 1 Lagi [1994] 4 CLJ 331 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Evidence Act 1950, s. 114(g)
Specific Relief Act 1950, s. 26(b)

Bagi pihak plaintif - Tan Hee Soon (Wong Kai Fen bersamanya); T/n Tan Hee Soon, Wong & Partners
Bagi pihak defendan - S Vijayaretnam; T/n Viezay & Co

Dilaporkan oleh S Barathi

PENGHAKIMAN

Zainal Azman Abdul Aziz H:

Pengenalan

[1] Plaintif di dalam kedua-dua kes di atas memfailkan saman terhadap defendan, Bersatu-BHV Sdn Bhd (Saman No. 22NCVC-47-04-2012) dan Hew Ah Choo @ Hew Nyew (Saman No. 22NCVC-140-11-2012) di atas satu satu perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 yang mana telah ditamatkan oleh defendan. Kedua-dua kes telah disatukan dan didengar bersekali memandangkan pihak-pihak yang terlibat adalah sama.

[2] Secara ringkasnya plaintif menyatakan tuntutan mereka terhadap defendan (Saman No. 22NCVC-140-11-2012) adalah seperti berikut:

(a) Pada 23 Mac 2010 plaintif telah memasuki perjanjian jual beli dengan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) sebagai pemaju, untuk membeli sebuah hartanah kedai pejabat 3 tingkat (3 storey shop office) yang akan dibina atas hartanah Lot No. KP38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J(5) Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor (selepas ini dikenali sebagai "hartanah tersebut") dengan harga RM425,000;

(b) Pada 20 Januari 2010 plaintif dan seorang lagi bernama Chi Ho Pei (No. K/P: 580405-89-5038) telah ditawarkan pinjaman sebanyak RM364,000 oleh Public Bank Berhad melalui surat tawaran bertarikh 20 Januari 2010 (selepas ini dikenali sebagai "pinjaman tersebut") untuk membiayai sebahagian harga pembelian hartanah tersebut;

(c) Plaintif telah membuat bayaran untuk sebahagian harga pembelian sebanyak RM61,000 kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah mengeluarkan resit No. BHV 0840, BHV 0841 dan BHV 0955 untuk bayaran-bayaran tersebut;

(d) Pada 3 November 2010, plaintif telah membayar RM3,685.15 sebagai faedah kelewatan membayar harga pembelian hartanah tersebut kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah mengeluarkan resit No. BHV 0939 untuk bayaran tersebut;

(e) Pada 3 November 2010, Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah mengesahkan kepada pihak Public Bank Berhad bahawa pembeli (plaintif) telah menjelaskan kesemua perbezaan antara harga pembelian dan pinjaman iaitu sebanyak RM61,000;

(f) Pada 12 November 2010, perjanjian pinjaman (facilities agreement), surat ikatan peserahan hak (deed of assignment) dan surat wakil kuasa (power of attorney) telah disetemkan oleh peguamcara T/n K Sila Dass & Partners selaku peguam bagi Public Bank Berhad dan pada 15 November 2010, peguamcara tersebut telah menasihatkan Public Bank Berhad untuk mengeluarkan pinjaman sebanyak RM364,000 kepada pihak defendan;

(g) Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah memberikan persetujuannya terhadap deed of assignment dan berakujanji akan menyerahkan suratan hakmilik strata hartanah serta memorandum pindahmilik yang ditandatangani kepada pihak Public Bank Berhad apabila dokumen hakmilik telah dikeluarkan oleh pihak berkuasa yang berkenaan;

(h) Pada 29 November 2010, pihak Public Bank Berhad telah membuat pengubahan/pindaan terhadap surat tawaran pinjaman bertarikh 20 Januari 2010 dengan menurunkan jumlah pinjaman yang dibenarkan daripada RM364,000 kepada RM360,000 apabila mendapati surat tawaran pinjaman bertarikh 20 Januari 2010 tersebut mencatatkan jumlah RM429,000 sebagai amaun harga pembelian sedangkan harga dalam perjanjian jual beli hanya RM425,000 sahaja;

(i) Pada 26 Februari 2011, Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah secara satu pihak ("unilateral") dan secara salah dan tidak sah menamatkan perjanjian jual beli. Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) telah gagal memberi notis bertulis seperti yang diwajibkan oleh perenggan 8.02 perjanjian jual beli;

(j) Defendan sebagai CEO kepada Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T) adalah terlibat dalam menamatkan perjanjian jual beli antara plaintif dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T);

(k) Bersatu-BHV Sdn Bhd (No Syarikat: 316274-T) dan defendan telah menandatangani deed of assignment bertarikh 21 Mac 2012 untuk memindahmilik hartanah tersebut kepada defendan secara *mala fide*;

(l) Defendan telah memasuki deed of assignment bertarikh 21 Mac 2012 dengan pengetahuan tentang jual beli antara plaintif dan Bersatu-BHV Sdn Bhd (No. Syarikat: 316274-T). Deed of assignment tersebut dokumen palsu bertujuan menghapuskan hak plaintif ke atas hartanah tersebut;

(m) Defendan bukanlah seorang penerima pindahmilik untuk nilai dan adalah seorang pembeli tanpa "good faith" dan *mala fide*.

(n) Deed of assignment bertarikh 21 Mac 2012 adalah tidak sah dan terbatal.

[3] Oleh itu, isu-isu yang dipertikaikan adalah seperti berikut:

(a) Sama ada Bersatu-BHV Sdn Bhd menamatkan perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 yang ditandatangani dengan plaintif secara sah di sisi undang-undang;

(b) Sama ada perjanjian (deed of assignment) yang dimasuki antara defendan dengan Bersatu-BHV Sdn Bhd bertarikh 21 Mac 2012 adalah sah di sisi undang-undang;

(c) Sama ada pindahmilik hartanah tersebut dari Bersatu-BHV Sdn Bhd ke defendan adalah secara *mala fide*;

(d) Sama ada plaintif berhak menuntut perlaksanaan spesifik terhadap Bersatu-BHV Sdn Bhd dan defendan untuk meneruskan perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010;

(e) Sama ada plaintif berhak mendapatkan perintah deklarasi bahawa pindahmilik daripada Bersatu-BHV Sdn, Bhd dan defendan melalui deed of assignment bertarikh 21 Mac 2012 adalah tidak sah;

(f) Sama ada plaintif berhak mendapatkan perintah injunksi menghalang Bersatu-BHV Sdn Bhd dan defendan daripada melupuskan hartanah tersebut kepada pihak ketiga.

Kes Plaintif

[4] Menurut plaintif, ia telah membeli sebuah rumah kedai tiga tingkat daripada pemaju defendan dan menurut perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010, harga yang dipersetujui adalah sebanyak RM425,000. Plaintif telah pun menjelaskan jumlah RM61,000 kepada defendan semasa menandatangani perjanjian jual beli (exh. P1) melalui invois-invois (P9, P10, P11).

[5] Plaintif dan ibunya, Chi Ho Dei telah mendapatkan kemudahan pinjaman sebanyak RM364,000 daripada Public Bank Berhad untuk membiayai pembelian hartanah tersebut dan dikemukakan dokumen-dokumen surat tawaran (P27), perjanjian kemudahan (P14), deed of assignment (P2) dan power of attorney (P3). Plaintif telah pun menjelaskan bayaran faedah kepada pemaju sebanyak RM3,685.15 pada 3 November 2010 kepada defendan (P12).

[6] Pada tarikh yang sama, iaitu 3 November 2010, pemaju telah menulis surat kepada pihak bank akan perbezaan antara kemudahan pinjaman dan harga belian sebanyak RM61,000 yang mana telah dibayar oleh plaintif (D26). Pada 12 November 2010, dokumentasi perjanjian telah pun disetemkan oleh peguam pihak bank, Tetuan Sila Dass and Partners dan memaklumkan pihak bank untuk membatalkan jumlah pinjaman kepada defendan (P19).

[7] Pada 29 November 2010, pihak bank telah membuat pindaan kepada jumlah pinjaman asal sebanyak RM364,000 kepada RM360,000 (P8). Di mana jumlah ini telah dipersetujui oleh plaintif dan ibunya selaku peminjam bersama pada 21 Disember 2010.

[8] Oleh itu, terdapat lebihan jumlah sebanyak RM4,000 yang harus dibayar oleh peminjam kepada pemaju sebelum pinjaman dilepaskan kepada pemaju-pemaju tertakluk kepada pengesahan daripada pemaju yang mana jumlah RM4,000 akan dibayar.

[9] Plaintif dan ibunya telah berkali-kali membuat cubaan untuk membayar jumlah tersebut kepada pihak pemaju dengan hadir sendiri ke pejabat pemaju namun pejabat pemaju/defendan telah enggan untuk menerima jumlah RM4,000 daripada plaintif tetapi meminta lebihan jumlah sebanyak RM172,750 daripada plaintif.

[10] Oleh kerana pemaju enggan menerima wang pembayaran sebanyak RM4,000 secara tunai, plaintif telah menyerahkan cek melalui kourier kepada defendan pada 8 Mac 2011 (P28).

[11] Malangnya, pada 26 Februari 2011 pemaju melalui surat bertarikh 26 Februari 2011 telah menamatkan perjanjian tersebut secara unilateral (P23) dan pada 9 Mac 2011 telah memulangkan cek kepada plaintif menyatakan perjanjian telah ditamatkan (P20).

[12] Plaintif dengan itu mendakwa pihak pemaju/defendan telah dengan sengaja melanggar peruntukan para 8.02 perjanjian tersebut dan memulakan tindakan terhadap pihak defendan-defendan.

Pertimbangan Mahkamah

[13] Daripada keterangan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak di hadapan mahkamah, isu yang harus diputuskan oleh mahkamah adalah sama ada penamatan perjanjian jual beli oleh pemaju/defendan adalah sah.

[14] Merujuk kepada perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 (P1) di s. 8.01 memperuntukkan:

> The Developer may subject to the provisions of 8.02 hereof annul the sale of the Said Property and forthwith terminate this agreement and thereupon this Agreement shall become null and void and of no further effect ...

[15] Seksyen 8.02 pula menyatakan:

> Section 8.02 - Notice of Breach
>
> If the Purchaser fails to comply with any of the terms of this agreement or if any of such unpaid instalment or interest remain unpaid for any period in access of twenty eight (28) days after its due date, the Developer or their solicitors shall give the Purchaser not less than fourteen (14) days notice in writing by registered post to treat this Agreement as having been repudiated by the Purchaser and unless in the meanwhile such default and / or breach is rectified or such unpaid instalment or interest are paid, this Agreement, at the expiration of such notice, shall be deemed to be null and void.

[16] Adalah jelas bahawa pihak-pihak adalah terikat dengan segala terma-terma adalah perjanjian jual beli dan jelas merujuk kepada s. 8.02, notis bertulis bagi tempoh 14 hari harus diberi kepada pembeli oleh pemaju dan pembeli diberi peluang untuk membuat remedi kepada pemecahan dan hanya selepas tempoh 14 hari barulah pemaju boleh menganggap perjanjian telah ditamatkan.

[17] Oleh kerana surat penamatan tersebut bertarikh 26 Februari 2011 (P3) pemaju menyatakan plaintif telah gagal untuk membayar bayaran progresif sebanyak RM172,750 dan dengan itu gagal mematuhi peruntukan s. 4.03 perjanjian dan pemaju mengguna pakai s. 8.01 untuk menamatkan perjanjian serta merta.

[18] Daripada kandungan surat bertarikh 26 Februari 2011 (P5) pemaju/defendan menyatakan "pursuant to the above section, we now exercise our rights under the said section to annul the sales of the said property and forthwith terminate the said sales and purchase agreement whereby the said sale and purchase agreement will now become void and have no further effect",

[19] Adalah jelas bahawa pemaju/defendan telah gagal untuk memberikan tempoh 14 hari kepada pembeli memfailkan permohonan khusus di s. 8.02 dan dengan itu, pembeli telah dinafikan hak mereka untuk membuat remedi kepada apa-apa pemecahan jika benar-benar ianya telah berlaku.

[20] Jelas, notis penamatan adalah bertarikh 26 Februari 2011 dan berkuatkuasa serta merta. Jika pemaju/defendan memberikan notis pada 26 Februari 2011, penamatan perjanjian hanya boleh berlaku pada 12 Mac 2011.

[21] Ini juga bermakna bahawa sewaktu plaintif menyediakan cek sebanyak RM4,000 kepada defendan pada 9 Mac 2011, perjanjian tersebut masih sah kerana tempoh penamatan hanya berlaku pada 12 Mac 2012. Ini menunjukkan juga defendan sengaja enggan untuk menerima jumlah RM4,000 yang diminta oleh plaintif pada 9 Mac 2011.

[22] Keterangan SP2 di Mahkamah juga jelas menunjukkan ia telah hadir berkali-kali di pejabat defendan untuk membayar jumlah RM4,000, iaitu sebanyak lima kali dan wakil defendan Sylvia telah enggan menerima pembayaran sebanyak RM4,000 tersebut tetapi meminta jumlah RM172,750.

[23] Defendan juga telah gagal untuk memanggil Sylvia sebagai saksi mahkamah untuk menafikan keterangan SP2 dan dengan itu, mahkamah menginvoke s. 114(g) Akta Keterangan di mana adverse inference boleh dibuat terhadap defendan.

[24] Defendan melalui keterangan saksi tunggal mereka, SDI menyatakan defendan telah menamatkan perjanjian juai beli melalui surat bertarikh 26 Februari 2011 di atas kegagalan plaintif untuk membayar jumlah RM172,750. Dan dengan itu, defendan dengan sah telah memulangkan cek sebanyak RM4,000 kepada plaintif pada 9 Mac 2011 dan dengan itu penamatan perjanjian jual beli adalah muktamad. Defendan juga menyatakan apa-apa masalah di antara plaintif dengan pihak bank tiada kena mengena dengan mereka.

[25] Malangnya, keterangan SD1 ini bercanggah dengan surat asal defendan kepada pihak bank dan jelas dengan merujuk kepada D39, D40, D41 dan D42, defendan sememangnya mengetahui akan perbezaan jumlah pinjaman sebanyak RM4,000 tersebut. dengan itu, tindakan defendan meminta jumlah RM172,750 daripada plaintif menunjukkan niat sebenar defendan untuk tidak mematuhi peruntukan di dalam perjanjian jual beli tersebut.

[26] Jelas, plaintif telah pun mendapat kemudahan pembiayaan sebanyak RM360,000 daripada pihak bank. Dan pihak peguam bank juga telah menasihatkan bank untuk melepaskan jumlah pinjaman. Ini menunjukkan pihak pembeli pada setiap masa bersedia dan akur untuk membuat apa-apa pembayaran kepada defendan untuk memenuhi syarat-syarat perjanjian jual beli tetapi dihalang oleh tindakan defendan yang enggan untuk menerima jumlah RM4,000 tersebut, yang mana prasyarat untuk pelepasan pinjaman daripada pihak bank.

[27] Jelas, pihak defendan tanpa sebab yang munasabah telah dengan sengaja enggan menerima membayar RM4,000 daripada plaintif dan dengan itu, menafikan hak plaintif untuk meneruskan pembelian sepertimana terma-terma perjanjian jual beli tersebut.

[28] Merujuk kepada kes *Tan Sin Thew @ Tan Poh Eng lwn. Rintas Sdn Bhd & 1 Lagi* [1994] 4 CLJ 331 Mahkamah memutuskan antara lain:

> Beban bukti adalah terletak ke atas Defendan kedua untuk membuktikan bahawa beliau adalah pembeli suci hati yang memberikan balasan yang bemilai tanpa notis terhadap kontrak yang terdahulu supaya beliau dapat menjadi pihak yang termasuk dalam kekecualian yang diperuntukkan oleh seksyen 26 Akta Relif Specifik 1950.
>
> Since he has tender no evidence at all either by himself or other witness that he has bought the property in good faith without notice of Plaintiff's claim and the burden of proof has not been discharged by him, it is safe to conclude that he is not a good faith purchaser and that there is no reason at all that his claim shall have priority over that of the Plaintiff's. Hence he shall not be allowed to avail the exception of the said Section 26.

[29] Di dalam kes ini juga, Hew Ah Choo adalah pembeli yang sah kepada hartanah tersebut kerana ia tidak membayar barang sesen pun bagi pembelian tersebut. Oleh itu, 'specific performance' bagi kontrak boleh dikenakan terhadap Hew Ah Choo menurut s. 26(b):

> Specific Relief Act 1950
>
> Except as otherwise provided by this chapter, specific performance of a contract may be enforced against:
>
> [b] any other person claiming under a party to the contract by a title arising subsequently to the contract, except a transferee for value who has paid his money in good faith and without notice of the original contract; ...

[30] Menerima pakai keputusan kes *Takako Sakao v. Ng Pek Yuen & Anor* [2010] 1 CLJ 381, Mahkamah dengan ini mendapati dan memutuskan bahawa Hew Ah Chao bukanlah pembeli '*bona fide*' kepada hartanah tersebut tetapi hanyalah wakil defendan dan deed of assignment tersebut hanya dibuat untuk menafikan hak plaintif bagi perintah pelaksanaan spesifik.

Keputusan Mahkamah

[31] Di atas imbangan kebarangkalian, mahkamah dengan ini mendapati dan memutuskan pihak plaintif telah berjaya mengasaskan tuntutan mereka terhadap kedua-dua defendan di dalam kedua-dua kes tersebut: dan defendan dengan sengaja telah melanggar peruntukan s. 8.02 perjanjian jual beli dan dengan itu, penamatan defendan adalah tidak sah dan terbatal.

[32] Dengan itu permohonan plaintif dibenarkan, sepertimana berikut:

(i) Satu perintah pelaksanaan spesifik ("specific performance") terhadap defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd perjanjian jual beli bertarikh 23 Mac 2010 untuk memindahmilik kedai pejabat 3 tingkat (3 storey shop office) yang akan dibina atas hartanah Lot No. KP 38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J(5) Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor kepada plaintif;

(ii) Satu perintah perlaksanaan spesifik ("specific performance") terhadap defendan kedua untuk memindahmilik kedai pejabat 3 tingkat (3 storey shop office) yang akan dibina atas hartanah Lot No. KP 38, berukuran 1,540 kaki persegi di Taman Tasik atas Lot J(5) Zon 1, Plot 2, Jalan Batu Pahat, Kluang, Johor kepada Plaintif;

(iii) Deklarasi bahawa surat penamatan defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd bertarikh 26 Februari 2011 adalah tidak sah dan terbatal;

(iv) Deklarasi bahawa pindah milik daripada Bersatu-BHV Sdn Bhd kepada defendan melalui deed of assignment bertarikh 21 Mac 2012 adalah tidak sah;

(v) Satu injunksi menghalang defendan-defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd dan Hew Ah Choo daripada melupuskan hartanah tersebut kepada pihak ketiga;

(vi) Ganti rugi ditaksir dan dibayar oleh defendan-defendan Bersatu-BHV Sdn Bhd dan Hew Ah Choo kepada plaintif;

(vii) Faedah dan kos kepada plaintif.